

YÊU CẦU HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THUẾ NHÀ Ở, ĐẤT Ở TẠI VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2020

1. Các giải pháp hoàn thiện quy trình chính sách và quản lý thuế nhà ở, đất ở

1.1. Hoàn thiện công tác hoạch định chính sách thuế nhà ở, đất ở

Hoạch định chính sách đúng đắn, khoa học sẽ xây dựng được chính sách tốt, là tiền đề để chính sách đó đi vào cuộc sống và mang lại hiệu quả cao. Ngược lại, hoạch định sai sẽ cho ra đời chính sách không phù hợp với thực tế, thiếu tính khả thi, và có thể mang lại hậu quả không mong muốn trong quá trình quản lý. Để đảm bảo tính hiệu quả trong công tác hoạch định chính sách, cần thực hiện các giải pháp sau:

- Nâng cao năng lực nhận diện các vấn đề chính sách. Nhận diện vấn đề chính sách là công đoạn đầu tiên trong quy trình chính sách, nhận diện vấn đề sai thì sẽ không bao giờ giải quyết được những yêu cầu của thực tế đặt ra, nhận diện vấn đề đúng là yếu tố căn bản để có thể ban hành được một chính sách phù hợp. Một thực tế trở thành vấn đề chính sách khi có những lo ngại về mất mát lợi ích, tuyệt vọng hay mất niềm tin của số đông, và số đông này thực sự có nhu cầu, hay bộc lộ đòi hỏi giải pháp. Tuy nhiên, ở đây cần lưu ý ba điểm: thứ nhất, sự đòi hỏi của cộng đồng không hàm ý đòi hỏi của toàn thể; thứ hai, đòi hỏi của số đông chưa chắc đã đúng; thứ ba, nhiều khi nhu cầu cần phải có sự can thiệp về chính sách không được thể hiện trực tiếp, mà nó ẩn đằng sau hiện trạng, và người làm chính sách, người làm luật cần phải nhận diện nhu cầu đó. Chúng ta chưa có được một cơ chế để nhận biết và phân tích các vấn đề đang phát sinh trong cuộc sống, hiện nay, chúng ta nhận biết các vấn đề chủ yếu thông qua các số liệu thống kê, báo cáo tổng kết của các cơ quan chức năng, ý kiến cử tri, dư luận xã hội, thông tin trên các phương tiện truyền thông đại chúng, khiếu nại và tố cáo của công dân. Tuy nhiên, cần phân biệt vấn đề với hiện tượng, nhiều khi tưởng chừng như “vấn đề” hiển nhiên lộ diện trong sự kiện nào đó, nhưng trên thực tế, vấn đề lại nằm chỗ khác. Do trong thời gia qua không làm tốt khâu nhận diện vấn đề chính sách nên có những văn bản thật sự cần thiết phải ban hành thì lại chưa được dự kiến hoặc chưa được ban hành, trong khi đó có những văn bản chưa hoặc không thực sự cần thiết lại được đưa vào chương trình.

- Trong mỗi chính sách cần xác định rõ mục tiêu chiến lược, cũng như mục tiêu cụ thể của chính sách. Mục tiêu của chính sách là những giá trị trong tương lai mà chính sách theo đuổi và muốn đạt tới, đây là bộ phận cơ bản của chính sách. Sau khi đã xác định được vấn đề chính sách đặt ra, bước tiếp theo là cần làm rõ mục tiêu của chính

sách, điều quan trọng nhất là các nhà hoạch định chính sách cần chỉ rõ được đâu là mục tiêu chính, đâu là mục tiêu phụ khi giải quyết vấn đề. Xác định mục tiêu càng rõ thì giải pháp càng chính xác, do đó, mục tiêu càng được lượng hoá, càng trọng tâm thì càng thuận lợi cho các công đoạn khác của quy trình chính sách, nên cần phải đặt ra được những mục tiêu và kết quả cụ thể cho mỗi chính sách.

- Hình thành các phương án chính sách để lựa chọn. Chính dựa trên cơ sở mục tiêu này mà hình thành ra các phương án chính sách khác nhau. Điều đáng lưu ý ở đây là cần có sự cân nhắc kỹ trong việc lựa chọn các giải pháp chính sách sao cho phù hợp với điều kiện thực tiễn trong từng giai đoạn. Ngoài ra, việc tham khảo kinh nghiệm của các ngoài, đặc biệt của các nước trong khu vực, cũng như các nước có trình độ phát triển gần với chúng ta là việc làm rất hữu ích trong việc hoạch định chính sách. Khi giải pháp chính sách đưa ra, cũng cần nghiên cứu với sự đồng bộ về mặt pháp lý với các chính sách khác, để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và sự thống nhất giữa luật pháp và đường lối, chủ trương của Đảng. Cũng cần chú ý rằng, khó để có thể có một giải pháp chính sách toàn vẹn và phù hợp với tất cả các đối tượng mà chỉ có giải pháp chính sách tối ưu nhất trong các phương án chính sách đề ra mà thôi. Tất nhiên để lựa chọn được một chính sách tối ưu, cần thiết phải có những tiêu chí đánh giá cụ thể, điều này nên được làm một cách bài bản, nhất là trong việc đánh giá các tác động của chính sách, cũng như phải dự tính được kết quả khi chính sách đi vào thực thi.

1.2. Nâng cao năng lực tổ chức thực thi chính sách thuế nhà ở, đất ở

Trong giai đoạn tới để bảo đảm thực thi tốt chính sách cần quan tâm thực hiện các giải pháp sau:

- Tăng cường công tác phân công, phân cấp trong việc tổ chức thực hiện các chính sách thuế nhà ở, đất ở. Chính thông qua phân cấp sẽ giúp các nội dung công việc chính sách được minh bạch, xác định rõ quyền lợi và trách nhiệm của từng cấp để mỗi cấp có ý thức trong việc hoàn thành nhiệm vụ của mình. Đồng thời, cũng cần làm rõ trách nhiệm của các cấp, các ngành trong việc phối hợp công tác, đảm bảo sự liên thông trong việc thực thi chính sách thuế nhà ở, đất ở trên toàn quốc. Chính thông qua những quy định này sẽ tạo điều kiện tốt cho việc giám sát thực hiện chính sách từ trung ương tới địa phương, qua đó phát hiện và điều chỉnh kịp thời những bất hợp lý trong quá trình tổ chức thực thi chính sách.

- Hiện đại hóa công tác quản lý thuế và nâng cao kiến thức, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thuế. Hiện đại hóa toàn diện công tác quản lý thuế cả về phương pháp quản lý, thủ tục hành chính, bộ máy tổ chức, đội ngũ cán bộ, áp dụng rộng rãi công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, kiểm soát chặt chẽ được

các đối tượng chịu thuế, các tổ chức cá nhân nộp thuế, giảm thiểu thất thu và thu đúng, thu đủ, kịp thời là mục tiêu chung của việc cải cách thuế. Đối với chính sách thuế nhà ở, đất ở, gồm những loại thuế khá phức tạp trong việc quản lý nên việc nâng cao công tác quản lý để có thể triển khai chính sách thuế một cách toàn diện và đồng bộ là giải pháp cần phải làm ngay và làm liên tục.

1.3. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và đánh giá sự thực hiện chính sách thuế nhà ở, đất ở

Hàng năm, cơ quan chức năng đã tổ chức kiểm tra theo chuyên đề, hoặc kết hợp kiểm tra nắm tình hình chung của ngành, công tác kiểm tra cũng thực hiện thông qua các kênh thông tin đại chúng. Cùng với kiểm tra, trong công tác giám sát đánh giá cũng bước đầu được thực hiện có hiệu quả, các địa phương đã thực hiện thống kê đối tượng, xây dựng cơ sở dữ liệu đối tượng, kết quả thực hiện chính sách, có phân công trách nhiệm các cấp, các ngành và huy động được sự tham gia của các tổ chức đoàn thể trong việc giám sát thực hiện chính sách. Tuy nhiên, mới có chỉ tiêu báo cáo thống kê về kết quả thực hiện, chưa có chỉ tiêu đánh giá chất lượng, mức độ chính sách, tác động chính sách, thêm vào đó việc làm này cũng chưa thường xuyên, chất lượng số liệu báo cáo chưa cao, thiếu thông tin... Để nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách, công tác kiểm tra, giám sát đánh giá cũng cần từng bước đổi mới phù hợp, cụ thể:

- Phải có được hệ thống chỉ số, thông tin báo cáo hợp lý ở từng cấp và có phương pháp thu thập thông tin khoa học để có thể thu thập đầy đủ thông tin một cách trung thực nhất. Cần phải làm rõ cho các cấp, các ngành, các địa phương hiểu rõ hơn chất lượng và hiệu quả của việc thực hiện chính sách và đo lường mức độ tiến bộ của hệ thống chính sách.

- Đổi mới về phương thức theo dõi giám sát, xác định đối tượng, cần đơn giản, phân cấp triệt để cho địa phương. Thống nhất quy trình xác định đối tượng chịu thuế, đối tượng nộp thuế, đối tượng được miễn giảm thuế theo trật tự nhất định. Quá trình xác định đối tượng cần phải bảo đảm được tính đồng thuận của cộng đồng. Từng bước hoàn thiện quy trình quản lý đối tượng theo hồ sơ, danh sách thông qua hệ thống máy tính, hạn chế quản lý thủ công như hiện nay. Để hoàn thiện được các quy trình quản lý này đòi hỏi cần tăng cường cán bộ cho cấp cơ sở, đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng và đặc biệt là đầu tư trang thiết bị máy tính hiện đại, với phần mềm hợp lý cho các cấp cơ sở.

- Tăng cường sự tham gia của người dân vào quá trình chính sách, nhất là việc xác định đối tượng chịu thuế, đối tượng được miễn giảm, thuế suất, bảo đảm tính công khai minh bạch.

- Duy trì chế độ thông tin báo cáo trung thực và đầy đủ. Cần thiết lập chế độ thông tin báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý và hàng năm từ cấp cơ sở tổ đội thuế, đến chi cục thuế, cục thuế, tổng cục thuế và Bộ Tài chính.

1.4. Hoàn thiện công tác quản lý thuế của cơ quan thuế

Luật quản lý thuế vừa được ban hành năm 2006 đã phân nào tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý thuế. Vấn đề còn lại là cần xây dựng phương pháp quản lý thuế hiện đại, phù hợp với chính sách thuế nhà ở, đất ở, tin học hóa công tác quản lý bằng việc xây dựng hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu đầy đủ về tổ chức, cá nhân nộp thuế, nối mạng trong toàn ngành thuế và với một số cơ quan chức năng khác, tới việc hoàn thiện bộ máy quản lý thuế nhà ở, đất ở tại tất cả các cơ quan thuế. Để đảm bảo thành công của chính sách thuế nhà ở, đất ở, ngoài việc cần có những quy định về thu nộp rõ ràng, khoa học, đầy đủ thì một điều không thể thiếu được là sự đóng góp quan trọng của công tác tổ chức quản lý thu thuế. Chính vì vậy, cần có những giải pháp để nâng cao hơn nữa hiệu quả công tác quản lý thuế của các cơ quan thuế, muốn vậy cần thực hiện tốt các nội dung sau:

- Xây dựng được quy trình quản lý thuế đơn giản, rõ ràng, minh bạch, đáp ứng được các yêu cầu về cải cách hành chính thuế, đảm bảo hiệu quả cao và thuận tiện trong quản lý thu nộp thuế cho cả cán bộ thuế và các đối tượng nộp thuế. Đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ và có những quy định cụ thể, rõ ràng giữa cơ quan thuế và các cơ quan khác trong việc tổ chức thực hiện các sắc thuế liên quan. Quá trình quản lý thuế cần tiến tới việc tự động hóa và đối tượng nộp thuế tự kê, tự nộp, hoạt động quản lý thuế chủ yếu là hậu kiểm.

- Tăng cường áp dụng công nghệ hiện đại trong quản lý thuế nhằm quản lý tốt các danh mục tài sản, cũng như quản lý tốt và chính xác các đối tượng nộp thuế trên toàn quốc, cụ thể:

+ Xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung về người nộp thuế;

+ Kết nối thông tin giữa ngành thuế với các ngành khác có liên quan, tiến tới tích hợp thông tin giữa cơ sở dữ liệu thuế với các dữ liệu về đất đai, nhà ở của các cơ quan thuộc Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước..;

+ Xây dựng và hiện đại hóa cổng thông tin điện tử phục vụ cho việc đăng ký, kê khai và nộp thuế của người dân.

- Xây dựng bộ máy tổ chức Ngành thuế chuyên nghiệp, hiện đại và gọn nhẹ, có đội ngũ cán bộ thuế nhiệt tình, am hiểu và chuyên sâu, muốn thế thời gian tới cần tiến hành theo hướng sau:

+ Nghiên cứu mô hình quản lý thuế theo chức năng kết hợp với quản lý theo nhóm đối tượng, tăng thẩm quyền và vai trò của tổ chức đại lý thuế, xã hội hóa hoạt động cấp chứng chỉ hành nghề dịch vụ về thuế. Trong thời gian tới cần tiến hành đổi mới chế độ ủy nhiệm thu thuế, kết hợp với đó là sắp xếp lại các đội thuế tại xã, phường theo hướng gọn nhẹ, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người nộp thuế;

+ Tổ chức, cơ cấu lại nhân lực Ngành thuế theo chức năng và theo địa bàn quản lý, đẩy mạnh việc phân cấp quản lý. Cùng với quá trình hiện đại hóa Ngành thuế, tiến hành giảm số lượng cán bộ thuế tại các cơ sở, cũng như tiêu chuẩn hóa đội ngũ cán bộ, đổi mới công tác tuyển dụng cán bộ theo hướng đúng chuyên ngành và đúng vị trí công tác;

+ Tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ thuế, cũng như đa dạng hóa các hình thức đào tạo, bồi dưỡng nhằm xây dựng một đội ngũ cán bộ thuế có năng lực công tác, nắm vững chuyên môn nghiệp vụ, có đạo đức nghề nghiệp tốt đáp ứng được các yêu cầu của công tác quản lý thuế trong điều kiện hội nhập quốc tế như hiện nay. Cần có chương trình đào tạo kiến thức, nghiệp vụ chuyên sâu và tiên tiến cho cán bộ thuế, ngoài ra cần bồi dưỡng kiến thức về tin học, về quản lý thị trường nhà, đất. Phát triển Trường Nghiệp vụ thuế thành Trường đào tạo, bồi dưỡng nhân lực Ngành thuế theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại tạo tiền đề để thực hiện đào tạo trình độ đại học chuyên ngành thuế...

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế: chính sách thuế nhà ở, đất ở khi được triển khai sẽ có tác động rất lớn đến ý thức chấp hành nghĩa vụ thuế của người dân, bởi vì thuế nhà ở, đất ở đánh trực tiếp vào nhà ở, đất ở, đây là một loại hàng hóa thiết yếu trong cuộc sống hằng ngày và ai cũng cần có nhà để ở. Mặt khác, khi cải cách một hệ thống thuế mới, sẽ có rất nhiều quan điểm, ý kiến bàn luận, trong khi các sắc thuế nhà ở, đất ở rất nhạy cảm, dễ gây sự nhìn nhận sai lệch từ phía người dân, nếu không được tuyên truyền, giải thích hợp lý. Trong thời gian dự kiến ban hành các chính sách thuế nhà ở, đất ở được cải cách, chúng ta cần thực hiện tốt giải pháp này bằng việc tăng cường các cuộc hội thảo, diễn đàn về chính sách thuế mới, đa dạng hóa các hình thức tuyên truyền như tổ chức thi, tìm hiểu, phát tờ rơi, quảng cáo trên các phương tiện, tổ chức đào tạo, giảng dạy miễn phí cho các cơ quan tổ chức có nhu cầu.... Với mục tiêu làm cho mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội hiểu rõ nội dung, bản chất tốt đẹp của chính sách thuế nhà ở, đất ở, trên cơ sở đó tạo sự đồng tình cao với chính sách thuế mới, sẵn sàng tự nguyện tham gia và vận động mọi người cùng thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Công khai định hướng, cũng như lộ trình cải cách, thay đổi chính sách thuế để người nộp thuế biết và chủ động trong các kế hoạch của mình. Công khai các thủ

tục hành chính, cũng như quy trình nghiệp vụ quản lý thuế để người nộp thuế nắm bắt được, đồng thời qua đó thực hiện giám sát việc thực thi pháp luật thuế của các bên liên quan. Xây dựng trung tâm giải đáp thuế nhằm sẵn sàng giải đáp các thắc mắc của người nộp thuế thông qua hình thức văn bản, điện thoại, internet,... trong đó chú trọng cung cấp dịch vụ hỗ trợ dưới hình thức điện tử. Đẩy mạnh việc xã hội hóa các hoạt động hỗ trợ người nộp thuế, xây dựng cơ chế phối hợp hoạt động của các trung gian thuế, đặc biệt là các đại lý thuế.

2. Giải pháp hoàn thiện nội dung của chính sách thuế nhà ở, đất ở

Việc xây dựng và hoàn thiện nội dung của chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam hiện nay cần phải phân tích, đánh giá kỹ lưỡng trên cơ sở những khảo sát, những bài học kinh nghiệm trong việc xây dựng và áp dụng chính sách thuế nhà ở, đất ở của các nước trên thế giới và căn cứ vào điều kiện kinh tế xã hội cụ thể của Việt Nam, đồng thời phải có thời gian, bước đi và lộ trình cho phù hợp. Xây dựng chính sách thuế nhà ở, đất ở không có nghĩa là phải xây dựng mới hoàn toàn các chính sách thuế liên quan, cũng không có nghĩa là xây dựng một chính sách thuế bao gồm tất cả các nội dung, và điều chỉnh tất cả các loại nhà ở, đất ở, vì như vậy có thể sẽ không bao quát hết, cũng có thể không đi được chi tiết vào từng loại nhà ở, đất ở mà nhà nước cần đánh thuế. Kinh nghiệm của các nước và vùng lãnh thổ trên thế giới cho thấy, khi xây dựng chính sách thuế nhà ở, đất ở cũng lựa chọn nhiều hình thức khác nhau, không xây dựng một chính sách thuế riêng rẽ, độc lập. Do vậy, xây dựng và hoàn thiện chính sách thuế nhà ở, đất ở tại Việt Nam hiện nay sẽ bao gồm các chính sách thuế khác nhau điều chỉnh các loại đối tượng thuế khác nhau và nằm trong hệ thống chính sách thuế chung với các loại tài sản khác.

2.1. Hoàn thiện chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

Thuế đăng ký nhà ở, đất ở nên được xây dựng nằm trong chính sách thuế chung về đăng ký tài sản. Vì vậy, một phần nội dung của là chính sách thuế này sẽ quy định việc đánh thuế vào giá trị của nhà ở, đất ở khi một người nào đó thực hiện đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước quyền của mình đối với nhà ở, đất ở. Thuế đăng ký nhà ở, đất ở sẽ được đánh một lần khi các chủ thể chịu thuế thực hiện việc đăng ký quyền đối với nhà ở, đất ở của mình với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký này được thực hiện khi một chủ thể nào đó tạo dựng nhà ở, đất ở mới, hoặc thông qua việc mua sắm, nhận thừa kế, cho tặng. Việc đăng ký quyền đối với nhà ở, đất ở này được pháp luật quy định mang tính chất bắt buộc. Bên cạnh đó, chính việc đăng ký này cũng góp phần đảm bảo cho chủ sở hữu hay chủ sử dụng nhà ở, đất ở sẽ được Nhà nước đứng ra công nhận và bảo hộ quyền hợp pháp của mình. Do vậy, các đối tượng này sẽ thực hiện đóng góp một phần thu

nhập của mình cho Nhà nước thông qua việc nộp thuế đăng ký nhà ở, đất ở.

a). Cơ sở của việc hoàn thiện chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

Hiện tại ở Việt Nam, chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở đã phần nào được thực hiện thông qua khoản thu lệ phí trước bạ. Tuy nhiên, khoản thu này lại mang tính chất thuế, vì mức thu của khoản lệ phí trước bạ này không hoàn toàn dựa vào các chi phí liên quan đến việc Nhà nước cung cấp các dịch vụ hành chính, pháp lý, mà mức thu được xác định theo tỷ lệ phần trăm tính trên giá trị của nhà ở, đất ở đăng ký trước bạ. Khoản thu này thực hiện điều tiết một phần thu nhập của các chủ thể đi đăng ký trước bạ nhà ở, đất ở vào NSNN, hơn nữa chi phí hành thu của chính sách thuế này thường không cao nên đảm bảo được các tiêu chí đánh giá chính sách.

Chính vì vậy, Nhà nước cần có sự đổi mới đối với khoản thu này theo hướng phát triển và hoàn thiện tính chất thuế của lệ phí trước bạ, hình thành ra chính sách thuế đăng ký tài sản (trong đó có đăng ký nhà ở, đất ở).

Hiện nay, nhiều quốc gia trên thế giới cũng đang áp dụng hình thức thuế đánh vào hoạt động đăng ký tài sản, trong đó có nhà ở, đất ở mà tiêu biểu là: Pháp, Trung Quốc, Đài Loan,... Vì vậy, Việt Nam hoàn toàn có thể phát triển những quy định về lệ phí trước bạ thành chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở.

b). Hoàn thiện nội dung của chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

b1). Mục tiêu của chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

Bên cạnh những mục tiêu chung của các chính sách thuế, và những mục tiêu mà chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở hiện hành đã nêu ra, thì chính sách thuế nhà ở, đất ở cần nhấn mạnh hơn nữa đến mục tiêu giúp Nhà nước kiểm soát được nhà ở, đất ở trong dân cư, đồng thời tạo điều kiện để Nhà nước đứng ra công nhận, đảm bảo và bảo hộ những quyền lợi chính đáng của dân cư trong việc sở hữu, sử dụng và hưởng lợi từ nhà ở, đất ở của họ.

b2). Yêu cầu của chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

- Chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở phải rõ ràng, minh bạch, đảm bảo tính đồng bộ, phù hợp với các chính sách quản lý nhà ở, đất ở nói chung của Nhà nước, cũng như phù hợp lộ trình cải cách hệ thống thuế của đất nước;

- Chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở cũng cần được thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho người có nhà ở, đất ở thực hiện nghĩa vụ nộp thuế của mình, cũng như có quy định về các mức thu hợp lý với từng loại nhà ở, đất ở, góp phần đảm bảo công bằng và hiệu quả của chính sách thuế.

b3). Hoàn thiện các yếu tố cơ bản của chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở

(1). Về tên gọi:

Hiện nay, chính sách thuế đăng ký nhà ở, đất ở được thể hiện qua Pháp lệnh phí và lệ phí, trong đó có phần quy định về lệ phí trước bạ. Từ “trước bạ” là tên gọi theo từ cổ, mặc dù đã trở thành quen thuộc đối với người dân, nhưng cần thiết phải đổi tên thành “*đăng ký tài sản*” để đảm bảo dễ hiểu, phản ánh đúng hoạt động phát sinh nghĩa vụ thuế theo tiếng Việt phổ thông, vì vậy nên lấy tên là thuế đăng ký tài sản (trong đó có đăng ký nhà ở, đất ở).

(2). Đối tượng chịu thuế

Đối tượng chịu thuế đăng ký tài sản chính là những tài sản mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định phải đăng ký quyền sở hữu hay quyền sử dụng, trong đó có nhà ở, đất ở. Về nguyên tắc thì tất cả những tài sản có giá trị lớn, những tài sản cần phải xác định rõ chủ thể trong các quan hệ dân sự, những tài sản có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội đều thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu hay quyền sử dụng với Nhà nước và đương nhiên khi mang tài sản đi đăng ký các quyền này thì sẽ phải chịu thuế đăng ký tài sản.

Cũng giống như những quy định về đối tượng không phải chịu lệ phí trước bạ hiện nay, đối tượng không thuộc diện chịu thuế đăng ký tài sản, như: đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích công cộng, mục đích cộng đồng; nhà, đất chuyên dùng phục vụ an ninh, quốc phòng; nhà, đất làm trụ sở của các cơ quan nhà nước; nhà, đất của cơ quan đại diện ngoại giao; ...

(3). Đối tượng nộp thuế:

Các tổ chức, cá nhân khi nhận chuyển nhượng, mua sắm nhà ở, đất ở, hay xây dựng mới nhà ở bắt buộc phải thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và khi thực hiện việc đăng ký này buộc phải nộp thuế đăng ký nhà ở, đất ở. Thuế đăng ký nhà ở, đất ở chỉ phải nộp một lần khi các đối tượng nộp thuế thực hiện việc đăng ký quyền sở hữu hay quyền sử dụng các tài sản đó với cơ quan quản lý nhà nước.

Thuế đăng ký nhà ở, đất ở cần quy định rõ các trường hợp nhà ở, đất ở đã đăng ký và nộp thuế đăng ký, nhưng sau đó nhà ở, đất ở được cải tạo, nâng cấp làm cho giá trị nhà ở, đất ở tăng cao hơn khi đăng ký ban đầu và sự thay đổi này có ảnh hưởng đến các căn cứ xác định số thuế phải nộp, thì các đối tượng nộp thuế phải thực hiện đăng ký lại quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của mình và phải nộp thuế đăng ký nhà ở, đất ở theo kết quả tính toán mới.

(4). Căn cứ tính thuế đăng ký nhà ở, đất ở. Căn cứ tính thuế đăng ký nhà ở, đất ở bao gồm giá tính thuế và thuế suất.

- *Giá tính thuế:* về nguyên tắc giá tính thuế đăng ký nhà ở, đất ở phải là giá trị thực tế của nhà ở, đất ở tại thời điểm tính thuế. Đối với nhà ở, đất ở đăng ký là sản phẩm của việc chuyển nhượng, mua sắm thì giá tính thuế được xác định trên cơ sở các chứng từ pháp lý liên quan đến chuyển nhượng, mua sắm nhà ở, đất ở đó (giá ghi trên các hợp đồng chuyển nhượng, mua sắm), nhưng không được thấp hơn giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định (với điều kiện giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định phải sát với giá thị trường), nếu giá trong hợp đồng thấp hơn thì lấy giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. Đối với nhà ở, đất ở đăng ký lần đầu hoặc nhận thừa kế, quà tặng thì lấy theo giá Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. Cụ thể giá tính thuế đối với nhà ở và đất ở khi đăng ký được xác định như sau:

+ Đối với đất ở: giá tính thuế đăng ký được xác định theo giá thực tế trao đổi, mua bán trên thị trường. Trường hợp quyền sử dụng đất không đủ các căn cứ để xác định giá thị trường hoặc quyền sử dụng đất được giao mới thì giá tính thuế xác định theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định sát với giá thị trường.

+ Đối với nhà ở: giá tính thuế đăng ký cũng dựa trên giá thực tế mua bán, chuyển nhượng trên thị trường theo các chứng từ pháp lý. Trường hợp không có các chứng từ pháp lý liên quan, hoặc giá trên các chứng từ pháp lý đó thấp hơn giá nhà tiêu chuẩn do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định thì giá tính thuế đăng ký tài sản là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. Đối với nhà đã qua sử dụng, giá tính thuế đăng ký tài sản đối với nhà cần phải có sự điều chỉnh theo hệ số sử dụng tương tự như điều chỉnh giá tính lệ phí trước bạ trong quy định của lệ phí trước bạ hiện nay.

Theo kết quả điều tra được nêu ở Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về giá nhà ở, đất ở tính lệ phí trước bạ, với giá trị trung bình nằm trong khoảng từ 3,62 đến 4,3 và đại bộ phận người được hỏi đều chọn ý 4 – “đồng ý”, ý 5 – “rất đồng ý” đối với việc xác định giá tính lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở. Điều này hàm nghĩa phần đông những người được hỏi đều đồng ý với nội dung câu hỏi nêu ra và điều này cũng phù hợp với đề xuất về giá tính lệ phí trước bạ nêu trên.

Để có cơ sở xác định giá tính thuế sát với giá thị trường của nhà ở, đất ở chịu thuế trong các trường hợp nêu trên, bộ phận định giá phải xây dựng được cơ sở dữ liệu đủ mạnh về nhà ở, đất ở và phải vận hành các phương pháp định giá linh hoạt, phù hợp, một số trường hợp có thể thực hiện tham vấn đối tượng nộp thuế.

**Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về giá nhà ở,
đất ở tính lệ phí trước bạ**

Nội dung điều tra	3.21). Giá tính thuế đối với lệ phí trước bạ đăng ký lần đầu nên là giá do ủy ban nhân dân Thành phố quy định		3.22). Giá tính thuế đối với lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở nên là giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng nếu giá này cao hơn giá do ủy ban nhân dân Thành phố quy định và không phải là đăng ký lần đầu, còn nếu thấp hơn thì dùng giá do ủy ban quy định	
Đối tượng điều tra	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch</i>	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150	580	150
Trung bình	3.63	4.08	3.62	4.30
Mốt	4	5	4	5
Độ lệch chuẩn	1.013	1.052	1.085	1.157
Giá trị nhỏ nhất	1	1	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

- *Thuế suất*: thuế suất thuế đăng ký nhà ở, đất ở nên được quy định theo tỷ lệ phần trăm tính trên giá tính thuế, không nên quy định mức trần giá trị nộp thuế đối với thuế đăng ký nhà ở, đất ở như hiện nay, nhằm thể hiện rõ tính công bằng trong nộp thuế- ai có nhiều nhà ở, đất ở và có giá trị lớn thì phải nộp thuế nhiều hơn. Tuy nhiên, nên xây dựng và áp dụng thuế suất thấp đối với nhà ở, đất ở, bởi vì nhà ở, đất ở đã phải chịu thuế sử dụng hàng năm, điều này cũng hoàn toàn phù hợp với kết quả điều tra được nêu ở Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất đối với thuế đăng ký nhà ở, đất ở. Theo kết quả điều tra, đại bộ phận người được

hỏi chọn ý 2 – “không đồng ý” với nhận định cho là thuế suất 0,5% là thấp, tức là phần lớn mọi người cho rằng mức thuế suất đó là hợp lý hoặc là cao, ở đây, tác giả đề xuất nên giữ mức thuế suất thấp như hiện nay đối với thuế đăng ký nhà ở, đất ở nhằm khuyến khích người dân đăng ký quyền hợp pháp của mình đối với nhà ở, đất ở; qua đó, ngoài việc tạo nguồn thu thường xuyên cho NSNN, còn giúp Nhà nước kiểm soát được nhà ở, đất ở trong dân cư.

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất đối với thuế đăng ký nhà ở, đất ở

Nội dung điều tra	3.23). Tỷ lệ thu lệ phí tr•ớc bạ 0,5% là thấp	
Đối tượng điều tra	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150
Trung bình	2.14	2.13
Mốt	2	2
Độ lệch chuẩn	.845	.822
Giá trị nhỏ nhất	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

(5). *Miễn thuế, giảm thuế đăng ký*

Thuế đăng ký nhà ở, đất ở thường được huy động ở mức thấp nhằm tạo thuận lợi cho công tác quản lý Nhà nước đối với việc sở hữu và sử dụng nhà ở, đất ở của dân cư, chính vì vậy việc miễn, giảm thuế đăng ký nhà ở, đất ở chỉ nên áp dụng trong những trường hợp đặc thù, như: đối với trường hợp đăng ký nhà ở, đất ở mà các chủ thể đăng ký thuộc diện có điều kiện, hoàn cảnh khó khăn; hoặc nhà ở, đất ở được tạo dựng lại sau thiên tai, địch họa; hoặc đăng ký nhà ở, đất ở khi chuyển đến các địa điểm kinh tế mới theo các chủ trương của Nhà nước.

Như vậy, chính sách thuế đăng ký tài sản sẽ điều tiết trực tiếp các tài sản có giá trị lớn, những tài sản thuộc diện Nhà nước cần quản lý, mà đặc biệt trong đó có nhà ở và đất ở. Khi ban hành chính sách thuế đăng ký tài sản điều quan trọng phải xác định rõ phạm vi áp dụng và xác định rõ những tài sản nào thuộc đối tượng chịu thuế, giá trị tính thuế và thuế suất xác định như thế nào để đảm bảo các quy định dễ thực hiện, dễ áp dụng, dễ kiểm tra và mang lại hiệu quả cao.

2.2. Xây dựng mới chính sách thuế sử dụng nhà ở

a). Cơ sở của việc xây dựng mới chính sách thuế sử dụng nhà ở

Chính sách thuế sử dụng nhà ở đã từng được đề cập đến trong Pháp lệnh thuế nhà đất ban hành năm 1992, sửa đổi bổ sung năm 1994. Mục tiêu của Pháp lệnh thuế nhà đất nhằm điều tiết đối với nhà và đất như tên gọi của Pháp lệnh đã quy định. Tuy nhiên, do hoàn cảnh đặc thù của Việt Nam trải qua chiến tranh tàn phá nặng nề, do vậy để xây dựng lại đất nước sau chiến tranh, Đảng và Nhà nước khuyến khích các cá nhân tự xây dựng nhà ở góp phần giải quyết khó khăn về nhà ở trong khi nhà ở tập thể còn hạn chế, cung chưa đủ cầu. Mặt khác, khi triển khai áp dụng Pháp lệnh thuế nhà đất, đã gặp phải sự phản ứng của xã hội về việc áp dụng thuế nhà, chưa phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam, thời điểm áp dụng thuế nhà là chưa hợp lý. Do vậy, Pháp lệnh này mới chỉ áp dụng đối với đất ở, đất xây dựng công trình. Vừa qua trong quá trình sửa đổi Pháp lệnh thuế nhà đất, giai đoạn đầu soạn thảo, cơ quan soạn thảo dự tính đưa nhà vào đối tượng chịu thuế, tuy nhiên, qua nhiều lần thảo luận, cuối cùng Quốc hội đã thông qua việc bỏ nội dung đánh thuế với nhà ở, chỉ áp dụng với đất phi nông nghiệp (nên đổi tên thành Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp).

Hiện nay, do sự phát triển của kinh tế - xã hội, sự đầu tư xây dựng cơ sở kỹ thuật hạ tầng được mở rộng, thu nhập dân cư tăng lên, tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng mạnh mẽ, nhanh chóng. Việc xây dựng nhà ở của các cá nhân, các tổ chức với các loại nhà bán kiên cố, kiên cố, biệt thự, trụ sở làm việc gia tăng về số lượng và chất lượng. Thêm vào đó, giá cả nhà đất tại Việt Nam liên tục tăng cao, đặc biệt là các đô thị lớn, và được đánh giá là cao hơn nhiều so với mức trung bình của thế giới. Thị trường BĐS hiện đang phát triển méo mó bởi tình trạng đầu cơ đẩy giá nhà, đất cao gấp nhiều lần so với giá trị thực, khiến người làm công ăn lương tích lũy không đủ để lo chỗ ở. Thậm chí, giới đầu cơ còn thao túng, làm giá, tung tin đồn thất thiệt để lợi dụng găm hàng kiếm lời. Không chỉ có đất, giá nhà ở cũng tăng ở mức cao, diễn biến phức tạp, khó kiểm soát. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, giá thành căn hộ chung cư cao cấp (cao 20-25 tầng) tại Hà Nội vào khoảng 16,7-17,5 triệu đồng/m², trong khi giá được giao dịch phổ biến trên thị trường dao động từ 25 đến 30 triệu đồng/m², một trong những nguyên nhân của tình trạng này là do hiện tượng đầu cơ. Đạo qua nhiều khu đô thị lớn trên địa bàn Hà Nội (nhất là khu vực mở rộng), có thể thấy rất nhiều lô biệt thự, nhà liền kề bị bỏ hoang cỏ mọc um tùm, thế nhưng khi hỏi mua thì đều nhận được câu trả lời đã có chủ. Như vậy, có thể thấy rằng số lượng lớn nhà ở, đất ở đang bị giới đầu cơ nắm giữ, giá nhà ở vẫn tăng và đứng ở

mức cao, khó kiểm soát, sản phẩm tuy nhiều nhưng lại ít loại phù hợp với khả năng chi trả và thu nhập của đa số người dân. Thực tế ở các thành phố lớn cho thấy nhiều dự án xây nhà cao tầng chưa xây xong đã đăng ký hết số lượng căn hộ, nhưng người đăng ký mua lại không có nhu cầu sử dụng, mà mua để đầu cơ. Trong khi đó, hoạt động đầu tư theo phong trào diễn ra phổ biến, chưa kiểm soát được tình trạng đầu cơ, thổi giá BĐS; việc huy động vốn và mua bán nhà trả trước tại các dự án phát triển nhà, đô thị tiềm ẩn nguy cơ gây bất ổn cho xã hội.

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về khả năng đánh thuế sử dụng đối với nhà ở

Nội dung điều tra	3.1). Nên đánh thuế cả với việc nắm giữ nhà ở	
	Người nộp thuế	Người hoạch định
Số phiếu	580	150
Trung bình	3.05	3.01
Mốt	3	3
Độ lệch chuẩn	1.012	1.081
Giá trị nhỏ nhất	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

Theo kết quả điều tra đối với 580 người nộp thuế và 150 người hoạch định chính sách của Tác giả năm 2011 được nêu ở Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về khả năng đánh thuế sử dụng đối với nhà ở, với câu hỏi “3.1). Nên đánh thuế cả với việc nắm giữ nhà ở?” đã thu được kết quả giá trị trung bình tương ứng là 3,05 và 3,01 điều này hàm nghĩa có quá ba phần tư số người được hỏi đồng tình với việc thu thuế sử dụng nhà ở. Kết hợp với những phân tích ở trên, chúng ta thấy, như vậy đã đến lúc phải xây dựng chính sách thuế sử dụng nhà, trong đó có nhà ở.

b). Xây dựng nội dung chủ yếu của chính sách thuế sử dụng nhà ở

b1). Mục tiêu của chính sách thuế sử dụng nhà ở:

- Điều tiết thu nhập đối với những người có nhà ở, bảo đảm công bằng xã hội, thu hẹp khoảng cách chênh lệch về thu nhập, tài sản, đời sống của các tầng lớp dân cư, ngăn chặn tình trạng đầu cơ nhà ở, tạo cơ hội cho nhiều người lao động có nhà ở hợp pháp;

- Từng bước bao quát nguồn thu trong lĩnh vực nhà đất, tạo nguồn thu ổn

định, vững chắc cho ngân sách Nhà nước, nhất là ngân sách địa phương;

- Thông qua chính sách thuế sử dụng nhà ở sẽ góp phần khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng quỹ nhà ở tiết kiệm, hợp lý và hiệu quả;

- Hoàn thiện các quy định của Nhà nước về thuế nói chung, nhất là chính sách thuế tài sản, góp phần tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước đối với sử dụng nhà ở. Chính sách thuế sử dụng nhà ở kết hợp với chính sách thuế sử dụng đất ở trở thành công cụ hiệu quả để điều tiết thị trường BĐS, đưa giá nhà đất ở Việt Nam về giá trị vốn có của nó;

b2). Yêu cầu của chính sách thuế sử dụng nhà ở:

- Để xây dựng chính sách thuế sử dụng nhà ở thành công, việc đầu tiên phải thực hiện đó là kiểm kê, thống kê đối với quỹ nhà ở hiện có, đồng thời hoạch định chính sách kinh tế vĩ mô về sử dụng nhà ở;

- Chính sách thuế sử dụng nhà ở phải được xây dựng đơn giản, dễ hiểu, dễ làm, dễ kiểm tra, phù hợp với trình độ dân trí trung bình trong xã hội;

- Chính sách cần có bước đi thích hợp với điều kiện kinh tế- xã hội ở thành thị và nông thôn, cũng như khả năng đóng góp của người nộp thuế, gắn với yêu cầu khuyến khích phát triển nông nghiệp nông thôn và nâng dần đời sống nông dân;

- Phù hợp với yêu cầu cải cách thuế, tạo điều kiện mở rộng đầu tư, xây dựng hạ tầng, thu hút đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

b3). Các yếu tố cơ bản của chính sách thuế sử dụng nhà ở

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về đối tượng nộp thuế sử dụng nhà ở

TTBD ĐBDC

Nội dung điều tra	3.14). Nên miễn thuế sử dụng đối với	
	Người nộp thuế	Người hoạch định
Đối tượng điều tra		
Số phiếu	580	150
Trung bình	2.77	4.12
Mốt	3	5
Độ lệch chuẩn	1.057	1.170
Giá trị nhỏ nhất	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

(1). *Đối tượng chịu thuế*: về nguyên tắc tất cả các loại nhà ở được xây dựng và sử dụng vào các mục đích khác nhau là đối tượng thuộc diện chịu thuế nhà ở. Tuy nhiên, đối tượng chịu thuế nhà không nên quy định một cách đại trà, mà nên chỉ tập trung vào những ngôi nhà chất lượng cao với giá trị lớn, diện tích lớn, điều này muốn đề cập tới chỉ những ngôi nhà có giá trị vượt mức giá trị khởi điểm chịu thuế nào đó mới bị đánh thuế, quan điểm này cũng tương đối trùng khớp với kết quả điều tra thực tiễn được nêu ở Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về đối tượng nộp thuế sử dụng nhà ở, đại bộ phận đối tượng điều tra đều cho rằng nên miễn thuế sử dụng đối với nhà ở trong hạn mức, đặc biệt là đối tượng hoạch định chính sách, phần lớn trả lời ý “5- rất đồng ý” với nội dung hỏi (mốt =5).

Như vậy, nhà ở thuộc diện chịu thuế nhà là những ngôi nhà có diện tích lớn vượt quá mức quy định. Mức giá khởi điểm tính thuế nhà được xác định theo điều kiện kinh tế - xã hội của từng giai đoạn, mức giá khởi điểm tính thuế này được xác định trên cơ sở các số liệu điều tra về nhà ở trên toàn quốc theo loại nhà, diện tích nhà, giá trị nhà và được xem xét, so sánh với mức bình quân chung toàn xã hội, mức thu nhập bình quân đầu người. Nhà chịu thuế chỉ cần xác định theo diện tích và giá trị nhà, không cần xác định theo khu vực nông thôn hay thành thị, nếu ở nông thôn có những ngôi nhà có diện tích lớn, giá trị lớn vượt quá mức khởi điểm tính thuế, phản ánh được mức độ giàu có của chủ sở hữu thì ngôi nhà đó vẫn thuộc diện chịu thuế.

Theo chiến lược phát triển nhà ở của Việt Nam đến năm 2020, phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn quốc đạt mức 25m^2 sàn/người, và số nhân khẩu trung bình trong một hộ là 3,2 người. Trên cơ sở số liệu trên và hướng tới việc cải thiện chỗ ở trung bình cho người dân, Tác giả đề xuất nên lấy mức nhà ở trung bình đến năm 2020 làm cơ sở để xác định thuế sử dụng nhà ở là 25m^2 sàn/người và bình quân mỗi hộ gia đình có 3,2 người, vậy tổng diện tích nhà ở cho mỗi hộ là 80m^2 sàn. Đây chính là diện tích tương ứng không phải chịu thuế. Không thu thuế đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, thuộc sở hữu của các tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư (riêng đối với nhà do cơ quan quản lý nhà nước cho thuê, nên thu thuế để đảm bảo sự công bằng), nhà thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị - xã hội, nhà của các cơ quan ngoại giao theo các hiệp định mà Việt Nam có ký kết hoặc tham gia hoặc theo thông lệ quốc tế, bởi vì nếu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước mà phải nộp thuế thì người nộp thuế sẽ là Nhà nước và như vậy gây lãng phí cho các thủ tục hành chính mà không đạt được mục tiêu của thuế đề ra; còn nếu nhà ở thuộc sở hữu của các đối tượng khác ở trên không nên thu thuế, vì số lượng loại nhà ở này không nhiều, hơn nữa đây cũng thể hiện tính ưu việt của xã hội ta.

(2). *Đối tượng nộp thuế nhà ở*: là các cá nhân, các tổ chức, những chủ thể là chủ sở hữu nhà ở được xác định theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Trường hợp không xác định được chủ sở hữu nhà ở hoặc có sự tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, thì đối tượng đang trực tiếp sử dụng nhà ở phải nộp thuế nhà ở.

(3). *Căn cứ tính thuế nhà ở*: là diện tích nhà ở, giá tính thuế và thuế suất.

- Diện tích nhà ở chịu thuế bao gồm diện tích nhà ở chính và diện tích công trình phụ, trong đó sẽ có hệ số quy đổi thích hợp với diện tích công trình phụ. Diện tích nhà ở tính thuế được xác định theo kê khai của đối tượng nộp thuế trên cơ sở xác nhận của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương. Một số trường hợp cần có sự phối hợp, đối chiếu, kiểm tra của các cơ quan liên quan để đảm bảo số liệu tính thuế được chính xác.

**Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách
về giá tính thuế sử dụng nhà ở**

Nội dung điều tra	3.9). Giá trị nhà ở để tính thuế sử dụng nên là giá do ủy ban nhân dân Thành phố công bố sát với giá thị trường		3.11). Sẽ tốt hơn nếu giá trị nhà ở để tính thuế sử dụng được điều chỉnh theo chu kỳ mỗi năm một lần hơn là 5 năm một lần	
	Người nộp thuế	Người hoạch định	Người nộp thuế	Người hoạch định
Số phiếu	580	150	580	150
Trung bình	3.54	3.63	2.82	2.85
Mốt	4	4	2	2
Độ lệch chuẩn	.984	.916	.833	1.071
Giá trị nhỏ nhất	1	1	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

- Giá tính thuế: đối tượng chịu thuế nhà ở là những nhà ở đang được người dân sử dụng, không được đưa ra trao đổi, mua bán trên thị trường, nên giá tính thuế không thể dựa hoàn toàn vào giá trị thị trường. Vì vậy, giá tính thuế nhà ở phải là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định sát với giá thị trường (đây cũng là ý kiến chung từ kết quả điều tra). Thông thường mức giá nhà ở được tính dựa vào suất vốn đầu tư cho từng loại nhà, cấp nhà do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố hoặc Bộ Xây dựng quy định có tính đến sự biến động về chỉ số giá xây dựng và kết quả đánh giá chất lượng còn lại của ngôi nhà.

Giá tính thuế	=	Số m ² sàn xây dựng	x	Suất vốn đầu tư	x	Chỉ số giá (nếu có)	x	Tỷ lệ chất lượng còn lại
---------------------	---	---	---	-----------------------	---	------------------------	---	-----------------------------

Giá trị nhà ở là căn cứ dùng để xác định số thuế nhà phải nộp (nếu giá nhà vượt quá mức khởi điểm tính thuế). Đối với những ngôi nhà chịu thuế đã sử dụng trong nhiều năm thì giá trị tính thuế cần có sự điều chỉnh phù hợp với giá trị thực tế ngôi nhà theo hiện trạng sử dụng. Nhiều quốc gia, giá trị tính thuế của nhà ở được quy định ổn định trong một khoảng thời gian, như: Đan Mạch là 4 năm, Pháp là 5 năm, Thụy Điển là 6 năm. Theo kết quả điều tra ở Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về giá tính thuế sử dụng nhà ở

ở trên cho thấy đại bộ phận những người được hỏi đều trả lời không đồng ý với việc thay đổi giá nhà tính hàng năm, mà có xu hướng đồng ý với việc giữ ổn định giá nhà tính thuế trong 5 năm. Chính vì vậy, tác giả cũng đề xuất giá tính thuế đối với nhà ở nên giữ ổn định trong một số năm (có thể là 3 năm hay 5 năm), một mặt giúp việc tính thuế, thu thuế được đơn giản, dễ thực hiện, tránh được những tiêu cực không cần thiết trong việc tính thuế; mặt khác giúp người nộp thuế dự tính trước được nguồn ngân quỹ dành cho việc nộp thuế.

- Thuế suất: Về nguyên tắc, xây dựng mức thuế suất thấp trên cơ sở kết quả điều tra, tính toán cụ thể để phù hợp với khả năng đóng góp của người nộp thuế, đặc biệt trong điều kiện Việt Nam thu nhập trên đầu người còn thấp. Điều này cũng tương đối phù hợp với chính sách thuế nhà của các nước trên thế giới, như: Nhật Bản có mức thuế suất tiêu chuẩn là 1,4%, mức thuế suất trần là 2,1% tính trên giá trị thị trường chịu thuế; Thụy Điển có mức thuế suất là 1,4% tính trên giá trị của nhà và đất chịu thuế; Indonesia áp dụng mức thuế suất 0,5% tính trên giá trị nhà và công trình xây dựng tính thuế, trong đó, giá tính thuế được xác định bằng 20% giá trị thị trường; Đài Loan áp dụng khung thuế suất chung có phân biệt theo mục đích sử dụng của nhà chịu thuế.

Theo kết quả điều tra, đại bộ phận người được hỏi đều cho rằng mức thuế suất đối với nhà chịu thuế (vượt khung giá) nên giữ mức cao hơn 0,03%. Từ đây, có thể đề xuất phương án thuế suất đối với nhà ở vượt hạn mức là 0,05%, như vậy nếu một căn nhà chung cư vừa đưa vào sử dụng rộng 180 m², suất đầu tư xây dựng nhà chung cư 10 triệu đồng/m², hạn mức không nộp thuế 80 m², thì sẽ phải nộp thuế là $(180\text{m}^2 - 80\text{m}^2) \times 10 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 0,05\% = 500.000 \text{ đồng/năm}$, đây là số tiền nộp thuế chấp nhận được đối với những người chủ sở hữu những căn nhà đó.

Trong Chiến lược phát triển nhà ở được công bố năm 2011, tính đến năm 2009 số căn hộ có diện tích từ 80m² đến 99m² là 2.408.130 căn; số căn hộ từ 100m² đến 119m² là 1.509.277 căn; số căn hộ từ 120m² đến 149m² là 1.052.240 căn và từ 150m² trở lên là 1.168.127 căn, nếu tổng cộng lại trên toàn quốc có 6.137.774 căn diện tích từ 80 m² trở lên, với số liệu này và giả định diện tích mỗi căn hộ trung bình là 150m² thì tổng diện tích phải nộp thuế (diện tích vượt hạn mức) là 6.137.774 căn x (150m² - 80m²) = 429.644.180 m². Do có khoảng 50% các căn hộ trên toàn quốc được xây dựng từ năm 2000 trở lại đây, nên có thể giả định chất lượng còn lại của các căn hộ này khoảng 70% và suất đầu tư cho 1m² sàn xây dựng trung bình là 7 triệu đồng. Khi đó, số thuế thu được từ việc đánh thuế vào diện tích vượt hạn mức của nhà ở trong 1 năm là 429.644.180 m² x 7 triệu đồng/m² x 70% x 0,05% = 1.052.628 triệu đồng.

Thêm vào đó, cũng cần xác định mức thuế suất thích hợp cho những nhà ở không sử dụng hoặc bỏ hoang nếu không có lý do chính đáng. Tác giả đề xuất mức thuế suất gấp 10 lần so với thuế suất đối với diện tích vượt hạn mức, cụ thể là 0,5% của giá nhà ở và được tính đối với toàn bộ diện tích nhà ở không sử dụng hoặc bỏ hoang, bởi chỉ có như vậy mới vừa khuyến khích người dân sử dụng tiết kiệm và hiệu quả nhà ở, vừa hạn chế được tình trạng đầu cơ rất phổ biến hiện nay.

(4). *Miễn, giảm thuế:* Do Luật thuế nhà đã có những quy định những căn nhà nhỏ, giá trị thấp không thuộc đối tượng chịu thuế, nên việc quy định về miễn giảm thuế nhà ở chỉ nên đặt ra đối với các trường hợp, như: chủ thể nộp thuế gặp khó khăn, thiệt hại do thiên tai, dịch họa gây tổn thất đến nhà ở của họ, ảnh hưởng đến khả năng nộp thuế cũng được xem xét miễn, giảm thuế nhà; nhà sử dụng vào các mục đích công cộng; hay nhà ở của những người, hiện đang trong tuổi vị thành niên hoặc những người già yếu, cô đơn, có thu nhập thấp mà họ được nhận quyền sở hữu nhà ở do những người tạo dựng để lại khi những người này mất hoặc chuyển đi sinh sống ở nơi khác.

Chính sách miễn, giảm thuế nhà ở chỉ thực hiện cho một nhà duy nhất, do chính người được hưởng chính sách xã hội đứng tên và thường trú tại đó. Các thủ tục, hồ sơ, quy trình thực hiện việc miễn thuế, giảm thuế nhà ở cần được quy định cụ thể, rõ ràng để các đối tượng nộp thuế nắm được và thực hiện thuận lợi, đảm bảo được quyền lợi của mình.

Như vậy, việc nghiên cứu xây dựng và đưa chính sách thuế nhà, trong đó có nhà ở vào thực thi là đòi hỏi khách quan ở Việt Nam hiện nay. Nhưng do trong một giai đoạn dài Việt Nam chưa áp dụng thuế nhà nên vấn đề đặt ra là sẽ có nhiều phức tạp,

khó khăn và động chạm đến các chủ sở hữu nhà khi thuế nhà ban hành và áp dụng. Vì vậy, để thuế nhà được thực thi hiệu quả thì theo Tác giả đây không đơn thuần là công việc của ngành thuế mà phải có sự gắn kết tham gia của nhiều cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sự ủng hộ của đại bộ phận người dân. Vì vậy, về mặt lý luận và thực tiễn khi xây dựng chính sách thuế nhà phải nghiên cứu kỹ lưỡng, tiến hành đồng bộ các biện pháp về kiểm kê, thống kê, quản lý quỹ nhà hiện có, xem xét phân tích và phải có những bước đi thích hợp để đảm bảo tính khả thi khi chính sách thuế nhà được ban hành và áp dụng.

2.3. Hoàn thiện chính sách thuế sử dụng đất ở

Có thể khẳng định rằng chính sách thuế áp dụng đối với đất đai là một chính sách quan trọng hàng đầu trong hệ thống chính sách thu đối với đất đai. Đây là một trong những chính sách thu phức tạp, nhạy cảm nhất, không những ở nước ta mà ngay cả ở các nước trên thế giới hiện nay. Tuy nhiên, chính sách thu đối với đất đai vẫn còn nhiều điểm chưa thống nhất về cách nhìn nhận, phân loại và xác định cơ sở, căn cứ và phương pháp tính toán. Chính vì vậy, cần phải thống nhất nhận thức, quan điểm trong việc nghiên cứu xây dựng hệ thống các chính sách thu đối với đất đai, trong đó có chính sách thuế. Hiện nay, chính sách thu đối với đất đai ở Việt Nam bao gồm 8 khoản thu như: Thuế nhà đất (từ ngày 01/01/2012 chuyển thành thuế sử dụng đất phi nông nghiệp); Thuế sử dụng đất nông nghiệp; Thuế chuyển quyền sử dụng đất (thuế thu nhập); Thuế tài nguyên; Thu tiền sử dụng đất; Thu tiền cho thuê đất; Lệ phí địa chính; Lệ phí trước bạ. Mỗi loại đều có tính chất độc lập tương đối về đối tượng, về căn cứ và về phương pháp tính toán nhưng có sự ràng buộc với nhau. Xét về bản chất kinh tế của các hành vi phát sinh ra các khoản thu đối với đất đai là khác nhau và phát sinh ở các thời điểm khác nhau. Do đó, việc thiết kế một đạo luật điều chỉnh chung các loại thu hiện hành đối với đất đai là không khả thi. Tuy nhiên, thống nhất một số khoản thu về đất đai hiện nay là cần thiết, song phải căn cứ vào bản chất của các khoản thu, đối tượng áp dụng, thời điểm áp dụng, mục đích của các khoản thu để thiết kế, xây dựng các văn bản pháp luật cho phù hợp, tương thích với điều kiện kinh tế - xã hội và những yêu cầu của cải cách hệ thống thuế. Riêng đối với khoản thu đánh vào việc sử dụng đất, kinh nghiệm thực tế của nhiều nước trên thế giới cho thấy, không phức tạp hóa các văn bản pháp luật thuế đánh vào việc sử dụng đất đai, hầu hết các nước đều xây dựng chính sách thuế áp dụng đối với việc sử dụng đất bằng một văn bản riêng biệt với tên gọi là luật thuế sử dụng đất (trong đó bao hàm tất cả các loại đất).

Do vậy, cần thống nhất và hoàn thiện chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (trong Pháp lệnh thuế nhà, đất trước

đây và từ ngày 01/01/2012 là luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) thành chính sách thuế sử dụng đất (trong đó có sử dụng đất ở). Trong phạm vi nội dung của tài liệu, chủ yếu tập trung phân tích về đất ở, còn các loại đất khác tài liệu chỉ phân tích khái quát để đảm bảo tính logic.

a). Cơ sở thống nhất và hoàn thiện chính sách thuế sử dụng đất

Theo quy định của pháp luật thì Ở Việt Nam đất đai là tài sản đặc biệt và thuộc sở hữu Nhà nước, Nhà nước thống nhất quản lý đối với loại tài sản này. Nhà nước có thể giao quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng. Các tổ chức, cá nhân này khi được giao quyền sử dụng đất có nghĩa là họ bắt đầu được quyền sử dụng đất và họ phải chịu thuế đánh vào tài sản là quyền sử dụng đất này.

Thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà, đất (từ ngày 01/01/2012 thay bằng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) là hai chính sách thuế có liên quan đến quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay. Trong đó thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (trước đây là thuế nhà, đất nhưng lại chưa tiến hành thu đối với nhà, nên thực chất thuế nhà, đất cũng được xem như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) và thuế sử dụng đất nông nghiệp là các sắc thuế thu vào quyền sử dụng đất, nhưng đang được phân chia theo hai mục đích sử dụng đất khác nhau: thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đánh thuế vào quyền sử dụng đất dùng để ở, để xây dựng công trình; còn thuế sử dụng đất nông nghiệp lại đánh thuế vào quyền sử dụng đất phục vụ cho sản xuất nông nghiệp. Do đó, hai chính sách thuế này hoàn toàn có thể nhập lại với nhau và hình thành ra chính sách thuế sử dụng đất nói chung. Việc ban hành một chính sách thuế thống nhất sẽ giúp cho hệ thống thuế trở nên đơn giản hơn, vừa không bị chồng chéo, vừa dễ tính toán, vừa dễ quản lý và dễ hiểu đối với người dân. Ngoài ra, chính việc hợp nhất này sẽ tạo sự thuận tiện cho việc so sánh, phân tích, đánh giá, thiết kế thuế suất, đảm bảo chính sách thuế đối với đất đai được rõ ràng, công bằng và đồng bộ.

b). Hoàn thiện nội dung của chính sách thuế sử dụng đất ở

1). Mục tiêu của chính sách thuế sử dụng đất ở

Cũng giống như các chính sách thuế đánh vào nhà ở, đất ở khác; chính sách thuế sử dụng đất ở cũng có những mục tiêu chung, như: tạo nguồn thu cho NSNN, điều tiết thu nhập... và các mục tiêu riêng đã được đề cập đến trong chính sách thuế hiện hành; ở đây chỉ bổ sung và nhấn mạnh đến hai mục tiêu mang tính đặc trưng và quan trọng của chính sách thuế này đến năm 2020, đó là:

- Chính sách thuế sử dụng đất ở góp phần hạn chế đầu cơ đất: hoạt động đầu cơ đất thường mang đến hệ lụy xấu cho nền kinh tế - xã hội, vì vậy, đánh thuế sử dụng

đất ở để điều tiết vào thu nhập là một cách góp phần hạn chế đầu cơ đất. Đặc biệt, trong điều kiện Việt Nam thời gian qua, hoạt động đầu cơ đất đã đem lại lợi nhuận siêu ngạch cho một bộ phận dân cư có vốn, có thông tin tốt về quy hoạch sử dụng đất đai, trong khi đó, mức độ điều tiết của thuế thu nhập (bao gồm cả thuế TNDN và thuế TNCN) chưa đủ cao để vừa điều tiết thu nhập hợp lý, vừa hạn chế đầu cơ đất;

- Ngoài ra, một mục tiêu không kém phần quan trọng khi hoàn thiện chính sách thuế sử dụng đất ở là nhằm tăng cường quản lý nhà nước đối với đất ở, khuyến khích các tổ chức và cá nhân sử dụng đất ở tiết kiệm, có hiệu quả. Đồng thời, thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng đất ở, đảm bảo sử dụng đất ở đúng mục đích.

b2). Yêu cầu của chính sách thuế sử dụng đất ở

- *Thứ nhất*, chính sách thuế sử dụng đất ở phải đơn giản, dễ hiểu và đảm bảo tính hiệu quả, tính công bằng;

- *Thứ hai*, căn cứ tính thuế sử dụng đất ở phải đảm bảo tính khoa học, phù hợp với điều kiện đổi mới hệ thống thuế và phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của đất nước;

- *Thứ ba*, chính sách thuế phải tiếp cận với thông lệ quốc tế tạo điều kiện thuận lợi cho việc hội nhập quốc tế.

b3). Hoàn thiện các yếu tố cơ bản của chính sách thuế sử dụng đất ở

(1). *Đối tượng chịu thuế*: là đất ở, và được phân thành đất ở trong hạn mức và ngoài hạn mức, đất được Nhà nước giao cho các tổ chức, các hộ gia đình, các cá nhân. Trong quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất chưa đánh thuế lũy tiến theo hạn mức đất ở, nhưng trong Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp bắt đầu có những quy định về diện tích đất ở trong hạn mức và vượt hạn mức, diện tích vượt hạn mức lại được phân thành vượt hạn mức không quá 3 lần và trên 3 lần.

Hiện nay có các ý kiến cho rằng đối với diện tích đất ở trong hạn mức không nên đánh thuế sử dụng đất mà chỉ đánh thuế này đối với phần diện tích vượt quá hạn mức quy định, lý do là đất ở hầu như không có khả năng sinh lợi, nó chỉ phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của con người làm chỗ ở do vậy, đối với những gia đình có diện tích đất ở trong hạn mức quy định thì không nên đánh thuế, vì việc đánh thuế đó sẽ gây cho họ rất nhiều khó khăn, nhất là trong trường hợp họ không có đủ mức thu nhập để đảm bảo cuộc sống.

Bên cạnh đó, nhiều ý kiến trong đó có ý kiến của tác giả, cũng như trong Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho rằng nên đánh thuế cả đối với diện tích đất ở trong hạn mức, lẫn diện tích đất ở vượt hạn mức vì: (1). Đất đai không sinh

sôi, nảy nở được, đây là một “nguồn lực” khan hiếm và thuộc sở hữu của Nhà nước (khác với nhà ở, người dân có quyền sở hữu tư nhân về nhà ở và nhà ở có thể xây dựng lại); (2). Thuế sử dụng đất ở đánh vào quyền sử dụng đất ở nên ai có quyền sử dụng đất ở đều phải nộp khoản thuế này; (3). Đánh thuế sử dụng đất trên tất cả diện tích sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong việc quản lý tình hình sử dụng đất, nhất là việc chuyển dịch mục đích sử dụng đất; (4). Gánh nặng tài chính về khoản thuế này đối với những người có thu nhập thấp có thể được giảm nhẹ thông qua việc xây dựng mức thu hay các chính sách trợ cấp khác, không nên miễn trừ trong việc thu thuế sử dụng đất.

(2). Đối tượng nộp thuế sử dụng đất ở:

Đối tượng nộp thuế sử dụng đất ở là những tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất ở, cụ thể: các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước được Nhà nước Việt Nam giao đất sử dụng thuộc diện chịu thuế sử dụng đất ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đều phải có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất ở; trường hợp tổ chức, cá nhân chưa được giao quyền sử dụng đất ở, hay sử dụng đất ở không có giấy tờ hợp pháp, nhưng đang sử dụng các diện tích đất ở thuộc diện chịu thuế thì cũng phải có nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất ở; trường hợp đất ở còn có sự tranh chấp trong việc sử dụng đất giữa các đối tượng khác nhau, thì đối tượng đang trực tiếp sử dụng đất ở phải thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất ở.

Việc nộp thuế sử dụng đất ở trong tất cả các trường hợp nêu trên là nhằm đảm bảo tính công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất ở, chứ không có ý nghĩa trong việc công nhận tính hợp pháp việc sử dụng đất ở của các đối tượng này, việc công nhận tính hợp pháp về quyền sử dụng đất ở phải được thực hiện thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở.

(3). Căn cứ tính thuế sử dụng đất ở:

Căn cứ tính thuế sử dụng đất ở bao gồm diện tích đất tính thuế, giá đất tính thuế và thuế suất.

- Diện tích đất tính thuế:

Diện tích đất ở tính thuế sử dụng đất ở là toàn bộ diện tích đất ở chịu thuế thực tế sử dụng của các cá nhân, tổ chức nộp thuế. Cơ sở để xác định diện tích đất ở tính thuế là diện tích đất ở được ghi trên sổ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp hoặc quyết định trao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Các tổ chức, gia đình, cá nhân sử dụng đất ở phải có trách nhiệm làm thủ tục kê khai về diện tích thực tế của từng loại đất đang sử dụng, trong đó có đất ở. Trường hợp chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất về diện tích đất ở sử dụng thì diện tích đất ở tính thuế sử dụng đất có thể căn cứ vào tờ khai của chủ sử dụng đất về diện tích đất ở thực tế đang sử dụng có xác nhận của chính quyền địa phương. Diện tích ở nên được phân thành diện tích trong hạn mức và diện tích vượt hạn mức. Với diện tích vượt hạn mức lại được phân thành các mức độ khác nhau, vượt nhiều hay vượt ít.

Theo kết quả điều tra, với câu hỏi “Trong biểu thuế lũy tiến từng phần để xác định thuế sử dụng đất ở nên phân thành 5 bậc thuế hơn là chỉ phân thành 3 bậc thuế?”, thì đối tượng hoạch định chính sách không đồng ý với việc chia diện tích vượt hạn mức sử dụng thành 5 bậc chịu thuế (54% không đồng ý), trong khi đó với cùng câu hỏi nhưng đối tượng nộp thuế lại có câu trả lời khác, tỷ lệ đồng ý với phương án chia thành 5 bậc là 69% (xem Bảng 3.6). Sự khác biệt này, theo Tác giả cũng dễ hiểu vì người nộp thuế muốn biên độ giao động trong mỗi mức là nhỏ để phù hợp với các diện tích khác nhau, từ đó có mức thuế suất khác nhau, còn người hoạch định lại có xu hướng đơn giản trong việc phân chia để thuận lợi cho việc thực thi chính sách sau này, ở đây tác giả đồng ý và đề xuất theo quan điểm của người hoạch định, là giữ 3 mức diện tích tính thuế.

Bảng ý kiến của đối tượng hoạch định chính sách về phân chia diện tích vượt hạn mức đối với đất ở

3.8). Trong biểu thuế lũy tiến từng phần để xác định thuế sử dụng đất ở nên phân thành 5			
Người hoạch định			
Loại câu trả lời	Số lượng	Tỷ lệ %	% cộng
Rất không đồng ý	3	2.0	2.0
Không đồng ý	78	52.0	54.0
Tương đối đồng ý	36	24.0	78.0
Đồng ý	30	20.0	98.0
Rất đồng ý	3	2.0	100.0
Tổng cộng	150	100.0	

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

- Giá đất tính thuế:

Giá đất tính thuế là vấn đề phức tạp có liên quan đến việc áp dụng hiệu quả hay

không hiệu quả chính sách thuế sử dụng đất ở trong thực tiễn. Về nguyên tắc, giá đất tính thuế phải được hình thành trên cơ sở mục đích sử dụng đất, khả năng tạo ra thu nhập của đất nếu đất được sử dụng cho sản xuất kinh doanh, sự tiện lợi cho việc sinh sống, đi lại và các dịch vụ cần thiết nếu sử dụng để ở (phải có hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tốt; có lợi thế giao thông và kinh doanh; có cảnh quan, môi trường tốt; có phong thủy tốt...). Tuy nhiên, không phải tất cả các thửa đất chịu thuế đều được đem ra giao dịch làm cơ sở xác định giá thị trường tính thuế, hơn nữa, đây là tính thuế sử dụng tức là tính thuế cho những mảnh đất đang dùng để ở không phải là mua, bán trên thị trường, do đó, theo Tác giả, cũng như từ kết quả của số liệu điều tra (xem Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về giá tính thuế sử dụng đất ở, cả hai đối tượng điều tra đều nhất trí cao mệnh đề nêu ra, biểu hiện là giá trị trung bình đều đạt trên 3,5 và một là ý trả lời thứ 4- “đồng ý”), giá đất tính thuế nên áp dụng mức giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành công bố sát với giá thị trường.

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về giá tính thuế sử dụng đất ở

Nội dung điều tra	3.10). Giá trị đất ở để tính thuế sử dụng nên là giá do ủy ban nhân dân Thành phố công bố sát với giá thị trường		3.12). Sẽ tốt hơn nếu giá trị đất ở để tính thuế sử dụng được điều chỉnh theo chu kỳ mỗi năm một lần hơn là 5 năm một lần	
Đối tượng	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150	580	150
Trung bình	3.54	3.59	2.96	2.85
Mốt	4	4	3	2
Độ lệch	.984	.964	.851	1.071
Giá trị nhỏ	1	1	1	1
Giá trị lớn	5	5	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

Việc xác định mức giá sát với giá thị trường mà các Ủy ban nhân dân tỉnh, thành công bố cần phải đảm bảo các yêu cầu giá đất tính thuế quy định phải phù hợp với giá đất đã hình thành trên thị trường. Để thực hiện được yêu cầu này, giá đất tính thuế nên được xác định trên cơ sở so sánh trực tiếp với các mức giá đất tương tự trên thị trường (đây chính là việc vận dụng phương pháp so sánh trực tiếp trong xác định giá đất); nếu thửa đất đó không có nhiều cơ sở thị trường để so sánh, nhưng lại có cơ sở để phân tích được dòng thu nhập thuần mà thửa đất mang lại cho người sử dụng đất theo các mục đích khác nhau thì sẽ dùng dòng tiền thuần này để

xác định giá trị thửa đất (đây chính là việc sử dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất tính thuế); khi thửa đất tính thuế không phải là đất trống mà trên đó có vật kiến trúc, công trình xây dựng, nếu chúng ta xác định được giá trị của BĐS này (gồm cả đất và công trình xây dựng ở trên), thì sẽ lấy giá trị này trừ đi giá trị còn lại của công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất (đây chính là việc sử dụng phương pháp chiết trừ). Việc xác định giá đất để tính thuế sử dụng đất ở cần phải có sự rà soát, kiểm tra, sắp xếp, xác định lại một cách đầy đủ, toàn diện đối với tất cả diện tích đất chịu thuế, công việc này là cần thiết để đảm bảo xác định chính xác nhất giá quyền sử dụng đất tính thuế sử dụng đất.

Giá đất tính thuế tại mỗi địa phương cần được xây dựng phù hợp với điều kiện của địa phương đó và tùy thuộc vào vị trí của thửa đất, nhất là đất ở vùng đô thị cần được phân loại theo từng loại đô thị, từng loại đường phố, từng loại ngõ, ngách, từng vị trí cụ thể. Đặc biệt đối với đất ở các khu vực giáp ranh thì cần có quy định cụ thể về thuật ngữ giáp ranh, việc phân hạng đất giáp ranh giữa các khu vực phải có sự thống nhất với nhau.

Về sự biến động của mức giá tính thuế qua các năm, hiện nay cũng tồn tại nhiều quan điểm khác nhau, cụ thể:

+ Một là, quan điểm cho rằng mức giá nên ổn định từ khoảng 3 đến 5 năm. Lập luận của quan điểm này cho rằng việc tính giá ổn định trước hết giúp kỹ thuật tính toán đơn giản hơn; hơn nữa trong chu kỳ áp dụng giá tính thuế thì những người sử dụng đất có thể tính toán trước được mức thuế sẽ phải nộp để lên kế hoạch tài chính phù hợp và chuẩn hóa hơn.

+ Hai là, quan điểm cho rằng mức giá nên được điều chỉnh hàng năm. Lập luận của quan điểm này thì cho rằng giá cả luôn vận động và biến đổi, lúc lên cao, lúc xuống thấp, vì vậy để thể hiện trung thực giá đất cần phải xác định lại hàng năm. Hơn nữa hiện nay hàng năm các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định đầu mỗi năm đều phải công bố giá đất để áp dụng cho năm đó và đây sẽ là cơ sở giá để tính thuế sử dụng đất. Thêm vào đó, Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nhanh, nhất là tại các đô thị lớn, việc đầu tư hạ tầng có thể làm giá tăng mức độ địa tô nên cần xác định lại giá, bên cạnh đó, trong điều kiện hiện nay việc ứng dụng công nghệ thông tin, điện tử tin học vào ngành thuế sẽ giúp đơn giản hóa việc cập nhật thông tin và xử lý dữ liệu thuế.

Theo kết quả điều tra được thể hiện trong Bảng 3.7 ở trên, các nhà hoạch định chính sách có vẻ thiên về áp dụng mức giá ổn định 5 năm, tuy nhiên người nộp thuế lại tương đối lưỡng lự giữa hai quan điểm trên (giá trị trung bình là 2,96), nhưng số người trả lời “tương đối đồng ý” với quan điểm giá thuế thay đổi hàng

năm chiếm tỷ lệ nhiều nhất.

Từ những phân tích trên, cũng như kết quả của số liệu tra và phỏng vấn ý kiến chuyên gia, quan điểm của Tác giả cũng đồng ý với việc giá tính thuế thay đổi hàng năm. Việc xác định giá đất tính thuế có thể dựa vào giá đất do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố công bố hàng năm, hoặc lấy giá đất ở một mốc thời gian nào đó, sau đó điều chỉnh theo chỉ số giá bất động sản.

Một vấn đề cần chú ý nữa trong việc xác định giá đất tính thuế sử dụng, đó là khi diện tích đất chịu thuế được thay đổi mục đích sử dụng, chính quyền địa phương và cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tiến hành xác định lại giá đất tính thuế theo loại đất tương ứng để điều chỉnh lại số thuế phải nộp theo mục đích sử dụng đất mới.

- Thuế suất:

Việc xây dựng thuế suất thuế sử dụng đất, đặc biệt là đất ở phải đảm bảo các yêu cầu sau: *thứ nhất*, động viên hợp lý phần thu nhập của người sử dụng đất vào NSNN; *thứ hai*, đảm bảo công bằng, hợp lý giữa các đối tượng sử dụng đất khác nhau với các diện tích, loại đất, mục đích sử dụng khác nhau; *thứ ba*, góp phần giúp Nhà nước quản lý và điều tiết được hoạt động sử dụng đất; *thứ tư*, đảm bảo tính thuận tiện, hiệu quả trong công tác quản lý thu thuế; tránh các trường hợp lợi dụng trốn lậu thuế.

Nhằm đáp ứng những yêu cầu nêu trên trong việc thiết kế mức thuế suất đối với thuế sử dụng đất, trong đó có đất ở, cần phải nghiên cứu tới các phương án sau:

Trong chính sách thuế sử dụng đất ở nên xây dựng nhiều mức thuế suất khác nhau theo mục đích sử dụng đất, cũng như đối với từng phần diện tích đất sử dụng vào các mục đích đó, đặc biệt sẽ có sự phân biệt thuế suất giữa diện tích trong hạn mức và diện tích vượt hạn mức. Đối với đất ở, đây là loại đất được sử dụng vào mục đích xây dựng nhà, các công trình để ở, phục vụ cho nhu cầu sinh sống, tồn tại của con người. Mỗi gia đình, mỗi cá nhân đều có nhu cầu nhất định về một diện tích đất để xây dựng nhà ở và khi xây nhà để ở thì đất ở đó chủ yếu chỉ có giá trị trong sử dụng, đó chính là sự tiện lợi và tiện nghi cho việc sinh sống. Chính vì vậy, cá nhân hay hộ gia đình nào đó lại nắm giữ một diện tích đất ở quá nhiều, vượt quá một hạn mức nhất định nào đấy so với trong nhu cầu hợp lý của con người thì sẽ gây ra sự lãng phí, không hiệu quả trong sử dụng đất. Do đó, thuế suất thuế sử dụng đất đối với đất ở cần xây dựng ở mức thấp với diện tích đất ở trong hạn mức Nhà nước quy định, còn đối với diện tích đất vượt quá hạn mức quy định nên áp dụng mức thuế suất cao hơn và vượt càng nhiều thì sẽ càng phải chịu mức thuế suất cao. Việc xây dựng biểu thuế suất như trên sẽ giúp Nhà nước quản lý, kiểm soát được diện

tích đất sử dụng cho các mục đích khác nhau, từ đó có sự điều tiết hợp lý, thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả theo mục đích đã xác định, đồng thời tăng tính công bằng và hiệu quả trong sử dụng đất.

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất thuế sử dụng đất ở trong hạn mức

	Thuế suất của thuế sử dụng đối với đất ở trong hạn mức nòn huy động thấp	
Đối tượng điều tra	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150
Trung bình	3.55	3.66
Mốt	4	4
Độ lệch chuẩn	.947	1.029
Giỏ trị nhỏ nhất	1	1
Giỏ trị lớn nhất	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

Nhận định trên cũng phù hợp với kết quả điều tra tại Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất thuế sử dụng đất ở trong hạn mức: cả người nộp thuế và người hoạch định chính sách đều chọn tập trung ở ý 4- “đồng ý” với mệnh đề nêu ra.

TTBD ĐBDC



**Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách
về biểu thuế lũy tiến theo hạn mức sử dụng đất ở**

Nội dung điều tra	3.15). Là thấp nếu thuế suất sử dụng là 0,03% đối với đất ở trong hạn mức.		3.16). Là thấp nếu thuế suất sử dụng đất là 0,07% đối với đất ở vượt hạn mức không quá 3 lần		3.17). Là thấp nếu thuế suất sử dụng đất là 0,15% đối với đất ở vượt hạn mức quá 3 lần	
Đối tượng điều tra	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150	580	150	580	150
Trung bình	3.08	3.38	3.03	3.18	3.40	3.41
Mốt	3	3	3	3	4	4
Độ lệch	.830	.910	.966	1.004	.976	.984
Giá trị nhỏ nhất	1	1	1	1	1	1
Giá trị lớn nhất	5	5	5	5	5	5

Nguồn: *Số liệu điều tra, Tác giả (2011)*

Hiện tại, trước tình trạng đầu cơ đất đai, gây các cơn sốt ảo để tăng giá BĐS của giới đầu cơ, đã có nhiều ý kiến xung quanh việc áp dụng biểu thuế lũy tiến đối với những người nắm giữ các BĐS có giá trị lớn, trong đó có quyền sử dụng đất. Theo kết quả điều tra về mức thuế suất được nêu ở Bảng 3.9 thì cả người nộp thuế và người hoạch định đều có nhận định mức thuế suất 0,03% đối với phần diện tích trong hạn mức, 0,07% đối với phần vượt hạn mức không quá 3 lần và 0,15% đối với phần vượt hạn mức trên 3 lần là thấp, bản thân Tác giả cũng đồng ý với những nhận định này, vì vậy, Tác giả đề xuất như sau:

- Mức thuế suất đối với phần diện tích trong hạn mức là 0,05%, vì trước ngày 01/01/2012 tỷ lệ động viên thuế bình quân trên cả nước cũng xoay quanh mức thuế suất này (xem Phụ lục 6), còn từ ngày 01/01/2012 trong Luật thuế sử dụng đất phi

nông nghiệp đã quy định là 0,03%, hơn nữa khả năng nộp thuế của người dân cũng ngày càng được cải thiện, biểu hiện là thu nhập bình quân đầu người trong một năm ở Việt Nam đã tăng lên khoảng 1.300 USD vào năm 2011. Ví dụ giá tính thuế một mảng đất là 10 triệu đồng/m², mảng đất có diện tích 50 m², hạn mức sử dụng đất là 100 m², thì số thuế phải nộp hàng năm sẽ là: 10 triệu đồng/m² x 50 m² x 0,05% = 250.000 đồng/năm.

- Đối với phần vượt hạn mức không quá 3 lần là 0,1%, giá tính thuế một mảng đất là 10 triệu đồng/m², mảng đất có diện tích 150 m², hạn mức sử dụng đất là 100 m², thì số thuế phải nộp hàng năm cho phần diện tích vượt hạn mức sẽ là: 10 triệu đồng/m² x (150 m² - 100 m²) x 0,1% = 500.000 đồng/năm (tổng số tiền thuế phải nộp hàng năm là 1.000.000 đồng).

- Đối với phần vượt hạn mức trên 3 lần là 0,2%, giá tính thuế một mảng đất là 10 triệu đồng/m², mảng đất có diện tích 350 m², hạn mức sử dụng đất là 100 m², thì số thuế phải nộp hàng năm cho phần diện tích vượt hạn mức quá 3 lần sẽ là: 10 triệu đồng/m² x (350 m² - 300 m²) x 0,2% = 1.000.000 đồng/năm.

Mức thuế suất xây dựng cho diện tích đất ở vượt hạn mức phải có sự so sánh hợp lý với mức thuế của đất sử dụng vào sản xuất phi nông nghiệp. Có thể số thuế phải nộp đối với diện tích đất ở vượt quá hạn mức sẽ lớn hơn số thuế đối với diện tích đất sử dụng vào sản xuất phi nông nghiệp. Điều này, một mặt góp phần chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất sang hướng hợp lý, hiệu quả hơn; mặt khác tránh các trường hợp người sử dụng đất vào nhiều mục đích khác nhau nhưng kê khai sai mục đích sử dụng để được áp dụng thuế suất thấp. Kết quả tính thử số tiền thuế sử dụng đất ở theo các đề xuất nêu trên trong phạm vi cả nước được trình bày tại Phụ lục số 7, tổng số thu theo đề xuất mới đối với đất ở trong toàn quốc là hơn 2,1 nghìn tỷ đồng, số thu này gấp gần 1,7 lần so với số thu hiện tại (việc tăng thu này chủ yếu là do thu từ thuế đánh trên diện tích vượt hạn mức, còn đối với diện tích trong hạn mức có tăng, nhưng không nhiều).

Thêm vào đó, cũng cần xác định mức thuế suất thích hợp (ít nhất phải gấp mười lần mức thuế suất cao nhất đề cập ở trên) cho những thửa đất sử dụng không đúng mục đích, đất bỏ hoang và đất lấn chiếm. Kết hợp với kết quả điều tra về ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất đối với đất ở sử dụng sai mục đích và lấn chiếm, Tác giả cũng đề xuất mức thuế suất 1% đối với đất ở sử dụng không đúng mục đích, đất bỏ hoang và 1,5% đối với đất lấn chiếm và được tính trên tổng diện tích của thửa đất, bởi chỉ có như thế chính sách thuế mới có tác dụng đẩy lùi đầu cơ và định hướng người dân sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất

ở. Ví dụ, một thửa đất biệt thự bỏ hoang có diện tích đất 200m², giá đất theo công bố là 10 triệu đồng/m², thì số thuế hàng năm phải nộp là: 200m² x 10 triệu đồng/m² x 1% = 10 triệu đồng.

Bảng ý kiến của đối tượng nộp thuế và hoạch định chính sách về thuế suất đối với đất ở sử dụng sai mục đích và lấn chiếm

Nội dung điều tra	3.18). Là thấp nếu thuế suất sử dụng đất là 0,15% đối với đất ở dùng không đúng mục đích, chưa sử dụng theo đúng quy định		3.19). Là thấp nếu thuế suất sử dụng là 0,2% đối với đất ở lấn chiếm	
Đối tượng điều tra	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>	<i>Người nộp thuế</i>	<i>Người hoạch định</i>
Số phiếu	580	150	580	150
Trung bình	3.02	3.24	3.67	2.85
Mốt	3	3	4	2
Độ lệch	1.030	1.034	1.137	1.195
Giá trị nhỏ	1	1	1	1
Giá trị lớn	5	5	5	5

Nguồn: Số liệu điều tra, Tác giả (2011)

Ngoài ra, đất sử dụng để ở trong các nhà cao tầng cần có sự phân bổ hợp lý giữa các tầng lầu khác nhau trong diện tích đất đó. Đất ở được sử dụng để cho thuê cũng phải được xếp vào đất sử dụng cho mục đích kinh doanh phi nông nghiệp và chịu mức thuế suất của đất kinh doanh phi nông nghiệp.

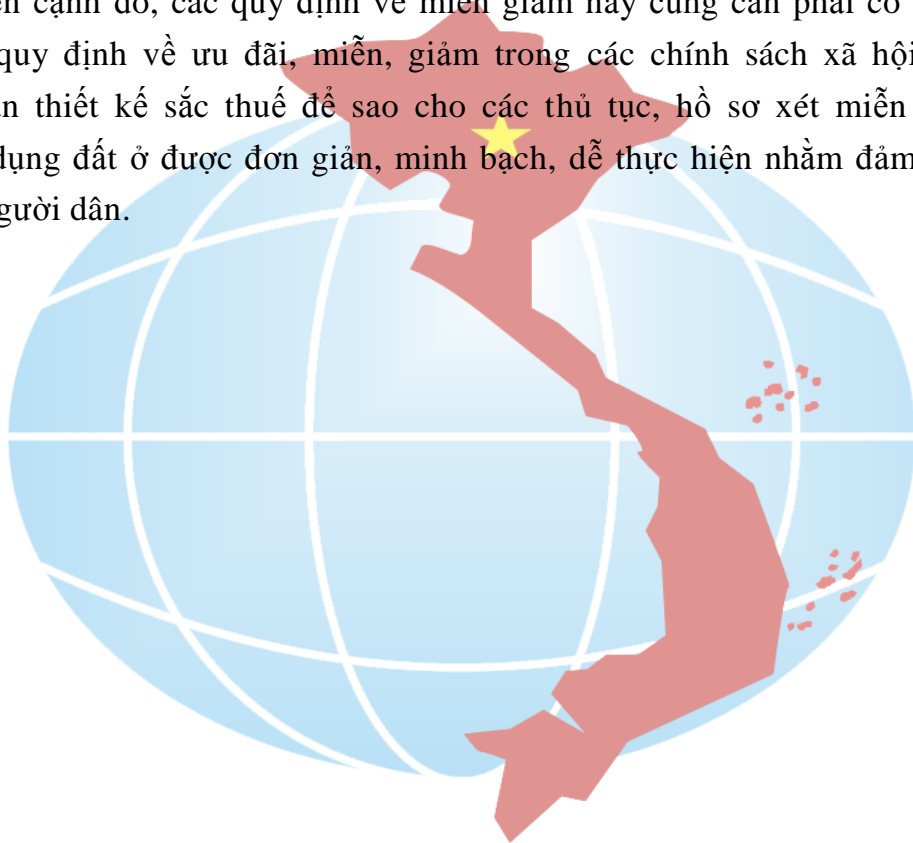
Mức thuế suất cụ thể của từng loại đất nêu trên cần được xem xét, xây dựng theo các điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể, yêu cầu về nguồn thu NSNN và tính đồng bộ trong chính sách thuế, chính sách tài chính, quản lý đất đai của Nhà nước trong các thời điểm khác nhau. Hướng cơ bản là xây dựng các mức thuế suất thấp để không gây ra sự đột biến trong số thuế phải nộp so với sự điều tiết của thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện tại.

(4). Về miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất:

Việc miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất cần được quy định áp dụng đối với từng loại đất khác nhau. Riêng đối với đất ở, cũng giống như các khoản thuế đánh vào đất đai khác, việc miễn giảm thuế nên thực hiện đối với người nghèo, đói, tàn tật, người già yếu, cô đơn không nơi nương tựa, người chưa đến tuổi

thành niên, những người không có khả năng nộp thuế. Thêm vào đó, những đối tượng phải nộp thuế, nhưng gặp phải thiên tai, dịch họa, hay tai nạn bất ngờ làm ảnh hưởng đến cuộc sống, cũng như khả năng nộp thuế cũng nên được miễn giảm tiền thuế.

Tóm lại, một chính sách thuế có phạm vi ảnh hưởng rộng lớn đến hầu hết người dân, cho nên chế độ miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất ở cần được quy định rõ ràng, cụ thể, chi tiết để mọi người trong xã hội đều có thể hiểu và nắm được. Bên cạnh đó, các quy định về miễn giảm này cũng cần phải có sự đồng bộ với các quy định về ưu đãi, miễn, giảm trong các chính sách xã hội hiện hành khác. Cần thiết kế sắc thuế để sao cho các thủ tục, hồ sơ xét miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất ở được đơn giản, minh bạch, dễ thực hiện nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân.



TTBD ĐBDC

